

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

First Service Holding Limited

第一服务控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2107)

截至2020年12月31日止年度之全年業績公告

摘要

- 截至2020年12月31日止年度的收益約為人民幣771.8百萬元，與2019年相比增幅約23.5%。
- 截至2020年12月31日止年度的毛利約為人民幣267.3百萬元，與2019年相比增幅約22.9%。
- 截至2020年12月31日止年度的利潤約為人民幣101.9百萬元，與2019年相比增幅約21.5%。
- 截至2020年12月31日止年度的利潤(撇除一次性上市開支的影響)約為人民幣119.7百萬元，與2019年相比增幅約41.5%。淨利率(撇除一次性上市開支的影響)與2019年相比增長2個百分點至約15.5%。
- 截至2020年12月31日止年度的本公司權益股東應佔利潤(撇除一次性上市開支的影響)約為人民幣112.6百萬元，與2019年相比增幅約44.4%。
- 截至2020年12月31日，本公司在管總建築面積(「總建築面積」)約為19.1百萬平方米，與2019年相比增幅約39.4%，其中來自第三方開發商的在管總建築面積與2019年相比增幅約125.0%。
- 截至2020年12月31日，本公司合約總建築面積約為37.3百萬平方米，與2019年相比增幅約45.1%，其中來自第三方開發商的合約總建築面積與2019年相比增幅約61.9%。
- 董事會建議就截至2020年12月31日止年度派發末期股息每股3.97港仙。

第一服务控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2020年12月31日止年度之經審核綜合業績連同截至2019年12月31日止年度的比較數字。

於本公告內,「我們」指本公司,如文義另有所指,則指本集團。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	4	771,799	624,679
銷售成本		<u>(504,455)</u>	<u>(407,170)</u>
毛利		<u>267,344</u>	<u>217,509</u>
其他收入	5	26,676	33,479
銷售開支		(9,557)	(8,128)
行政開支		(159,672)	(135,822)
融資成本		(235)	(154)
應佔聯營公司之虧損		(637)	—
應佔合營企業之虧損		<u>(6)</u>	<u>—</u>
除稅前利潤	6	123,913	106,884
所得稅	7	<u>(22,062)</u>	<u>(23,022)</u>
年內利潤		<u>101,851</u>	<u>83,862</u>
以下應佔：			
本公司權益股東		94,829	77,294
非控股權益		<u>7,022</u>	<u>6,568</u>
年內利潤		<u>101,851</u>	<u>83,862</u>
每股盈利	8		
基本及攤薄(人民幣元)		<u>0.1188</u>	<u>0.1037</u>

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內利潤	<u>101,851</u>	<u>83,862</u>
年內其他全面收益(扣除稅項及重新分類調整後) 不會重新分類至損益的項目：		
按公平值計入其他全面收益計量的股本投資 (「按公平值計入其他全面收益」)—公平值儲 備變動淨額(不可撥回)	690	—
可能重新分類至損益的項目：		
換算海外附屬公司財務報表所產生的匯兌 差額	<u>(4,253)</u>	—
年內其他全面收益	<u>(3,563)</u>	—
年內全面收益總額	<u>98,288</u>	<u>83,862</u>
以下應佔：		
本公司權益股東	91,266	77,294
非控股權益	<u>7,022</u>	<u>6,568</u>
年內全面收益總額	<u>98,288</u>	<u>83,862</u>

綜合財務狀況表
於2020年12月31日

2020年 2019年
附註 人民幣千元 人民幣千元

非流動資產

投資物業		14,638	14,404
物業、廠房及設備		7,800	7,318
無形資產		7,017	10,389
於合營企業的權益		744	250
於聯營公司的權益		1,882	–
其他金融資產		6,920	6,000
遞延稅項資產		12,574	12,000
		<u>12,574</u>	<u>12,000</u>
		51,575	50,361

流動資產

存貨		795	953
應收貸款		–	140,000
按公平值計入損益計量的 金融資產(「按公平值計入損益」)		89,099	76,569
合約資產		28,627	7,956
貿易及其他應收款項	10	307,770	183,972
受限制現金		2,449	300
現金及現金等價物		731,666	260,128
		<u>731,666</u>	<u>260,128</u>
		1,160,406	669,878

		2020年	2019年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	254,042	203,959
合約負債		278,331	226,566
即期稅項		4,304	2,443
銀行貸款		—	9,997
		<u>536,677</u>	<u>442,965</u>
流動資產淨值		<u>623,729</u>	<u>226,913</u>
總資產減流動負債		<u>675,304</u>	<u>277,274</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		995	566
		<u>995</u>	<u>566</u>
資產淨值		<u>674,309</u>	<u>276,708</u>
資本及儲備			
股本		1	—
儲備		653,750	243,115
本公司權益股東應佔總權益		<u>653,751</u>	<u>243,115</u>
非控股權益		<u>20,558</u>	<u>33,593</u>
總權益		<u>674,309</u>	<u>276,708</u>

簡明綜合財務報表附註

1 財務報表的編製基準

截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司以及本集團於一間聯營公司及合營企業的權益。

本公司於2020年1月20日根據開曼群島公司法第22章(1961年第3號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份在2020年10月22日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

於本公司註冊成立前，本集團主營業務由第一物業及其附屬公司以及第一人居及其附屬公司開展。根據為合理化公司結構以準備公司股票在聯交所上市而進行的集團重組(已於2020年5月29日完成)(「重組」)，本公司成為現時構成本集團的各公司的控股公司。

作為重組的一部分，第一物業於2020年2月收購張雷先生於第一人居持有的72.1%股權，而本公司透過其全資附屬公司於2020年4月收購第一物業68.8%的股權及於2020年5月收購第一物業餘下31.2%的股權，總代價為人民幣283,754,000元。由於第一物業及第一人居於重組前後均由張雷先生最終控制且該控制並非暫時性，故第一物業收購第一人居使用會計合併基準入賬，而第一人居及其附屬公司的資產及負債已從張雷先生角度使用現有賬面值合併。此外，於本公司及其全資附屬公司(均為新成立的實體，並無實質性業務)作為第一物業的新控股公司加入後，第一物業所有權的經濟實質及本集團的業務並無變動。因此，截至2020年及2019年12月31日止年度的綜合財務報表已按照從張雷先生角度用現有賬面價值確認及計量資產和負債的第一物業綜合財務報表的延續編制和呈報。

本集團主要在中華人民共和國(「中國」)從事提供物業管理服務、綠色人居解決方案領域的服務及增值服務。由於本集團的所有業務均由本公司在中國內地設立的附屬公司進行，其功能貨幣為人民幣，故綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈報。本公司及本公司於中國內地境外的附屬公司的功能貨幣為港元。

編製符合國際財務報告準則的財務報表要求管理層作出可影響政策應用及資產、負債、收入及開支呈報金額的判斷、估計和假設。該等估計及相關假設乃基於以往經驗及相信於有關情況下屬合理的多項其他因素，而有關結果乃作為就該等不可基於其他資料來源而顯易得出的資產及負債賬面值的判斷基準。實際的結果可能會與此等估計不同。

該等估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計的修訂僅影響作出修訂的期間，將會於該期間確認，倘修訂影響當期及未來期間，則會於作出修訂及未來期間確認。

2 會計政策變動

本集團已將下列國際會計準則理事會頒發的國際會計報告準則修訂本應用至當前會計期間的綜合財務報表：

- 國際財務報告準則第3號(修訂本)，*業務的定義*
- 國際財務報告準則第16號(修訂本)，*Covid-19—有關租金寬減*

除上述修訂本外，本集團概無應用尚未於當期會計期間生效的任何準則或詮釋。下文討論採用經修訂國際財務報告準則的影響：

國際財務報告準則第3號(修訂本)，*業務的定義*

該等修訂釐清業務的定義，並就如何確定一項交易應否界定為業務合併提供進一步指引。此外，該修訂引入選擇性的「集中度測試」，倘所收購的總資產的實質上所有公平值集中在單一的可識別資產或一組類似可識別的資產時，允許對一組收購的活動及資產判斷為資產而非業務收購提供簡化評估。

本公司已對收購日期為2020年1月1日或之後的交易提前應用該等修訂。

國際財務報告準則第16號(修訂本)，*Covid-19—有關租金寬減*

該修訂本提供一項可行權宜方法，准許承租人無需評估特定直接因新冠疫情產生的合資格租金優惠(「**新冠疫情相關租金優惠**」)是否為租賃修訂，相反，承租人須按猶如該等租金優惠並非租賃修訂將其入賬處理。

本集團選擇提前採用該等修訂並將此可行權宜方法應用至年內本集團獲授的所有合資格新冠疫情相關租金優惠。概無對2020年1月1日的權益年初結餘造成任何影響。

3 會計判斷及估計

本集團根據過往經驗及其他因素(包括在有關情況下相信對未來事件屬合理的預測)持續對估計及判斷作出評估。

編製綜合財務報表的估計不確定性因素的主要來源如下：

(i) 應收款項的預期信貸虧損

貿易及其他應收款項的信貸虧損乃根據有關預期信貸虧損率的風險的假設釐定。本集團於作出該等假設及選擇減值計算輸入數據時，根據本集團往績、現行市況及於各報告期末之前瞻性估計的判斷而進行。該等假設及估計的變動會嚴重影響評估結果且或需於未來期間作出額外虧損撥備。

(ii) 遞延稅項資產的確認

有關已結轉的稅項虧損及可抵扣暫時差額的遞延稅項資產，採用於各報告日期末已實施或實質上已實施的稅率，基於預期變現或清償相關資產與負債賬面值的方式確認及計量。於釐定遞延稅項資產的賬面值時，對預期應課稅利潤作出估計，當中涉及本集團的經營環境的多項假設，並須董事作出大量判斷。該等假設及判斷的任何變動均會影響將予確認的遞延稅項資產賬面值，並因而影響未來期間的淨利潤。

(iii) 投資物業估值

投資物業乃基於獨立專業估值師行計及交易價格的市場證明及(如適用)具潛在可復歸收入的租金收入後進行的估值按公平值列賬。

在釐定公平值時，估值師已計及各報告期間末的市況或估值方法(如適用)。該估值方法涉及(其中包括)若干估算(包括同一地點及狀況的可比較物業的市價、現行市場租金、適當的貼現率及預期未來市場租金)。管理層於依賴估值報告時已行使判斷，並信納該估值方法反映各報告期間末的現行市況。

4 收入及分部報告

本集團的主要業務為物業管理服務，於綠色人居解決方案領域的服務及增值服務。

(a) 將於日後確認的來自於報告日期存在的客戶合約的收入

就物業管理服務及綠色人居解決方案服務線的能源運維服務而言，本集團每月按有權開具發票及直接對應已完成履約價值的金額確認收入。本集團已選取實際權宜法不披露該類型合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約及綠色人居解決方案服務線的能源運維服務並無固定期限。

就綠色人居解決方案服務線的商品銷售而言，於報告期間末並無重大的未履約責任。

就其他服務而言，其於短期內提供及於報告期間末並無重大的未履約責任。

(b) 分部報告

本集團按部門管理其業務，部門由不同的服務線組建。本集團以符合向本集團最高級行政管理人員就資源分配及表現評估進行內部報告的方式呈列以下兩個可呈報分部。

- 第一物業：該分部提供物業管理服務、綠色人居解決方案服務線下的能源運維服務及增值服務。
- 第一人居：該分部提供綠色人居解決方案服務線下的綠色科技諮詢服務、系統安裝服務及商品銷售。

(i) 分部業績、資產及負債

為評估分部表現及分配分部之間資源，本集團最高級行政管理人員按以下基準監控各可呈報分部的業績、資產及負債：

分部資產包括所有有形、無形資產，流動資產、於聯營公司及合營企業的權益、金融資產投資及遞延稅項資產。分部負債包括個別分部的產生收益的活動應佔貿易應付賬款及應計費用及合約負債以及該等分部直接管理的銀行借款。

收益及開支乃經參考該等分部產生的銷售額及該等分部產生的開支或另行來自該等分部應佔資產的折舊或攤銷而分配至可呈報分部。並無計量一個分部向另一分部提供的協助，包括分享資產及科技專長。

呈報分部利潤所用的計量為除稅前利潤。

就分配資源及評估分部業績而向本集團最高級行政管理人員提供截至2020年及2019年12月31日止年度按收益確認時間分類的客戶合約收益、按主要產品及服務線分類的客戶合約收益以及有關本集團可呈報分部的資料載列如下。

	第一物業		第一人居		總計	
	2020年 人民幣 千元	2019年 人民幣 千元	2020年 人民幣 千元	2019年 人民幣 千元	2020年 人民幣 千元	2019年 人民幣 千元
按收益確認時間分類						
按時間確認的收益	677,343	557,884	93,315	59,289	770,658	617,173
於時間點確認的收益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,468</u>	<u>12,491</u>	<u>13,468</u>	<u>12,491</u>
可呈報分部收益	677,343	<u>557,884</u>	106,783	<u>71,780</u>	784,126	<u>629,664</u>
按主要產品或服務線分類						
—物業管理服務	321,649	272,836	-	-	321,649	272,836
—綠色人居解決方案	97,825	87,615	106,783	71,780	204,608	159,395
—增值服務	257,869	<u>197,433</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	257,869	<u>197,433</u>
可呈報分部收益	677,343	<u>557,884</u>	106,783	<u>71,780</u>	784,126	<u>629,664</u>
可申報分部利潤	101,642	89,994	22,123	16,890	123,765	106,884
利息收入	5,408	15,220	79	127	5,487	15,347
利息開支	-	-	235	154	235	154
年內折舊及攤銷	2,975	3,270	511	403	3,486	3,673
預期信貸虧損—貿易及 其他應收款項及合約資產	9,051	9,873	1,185	430	10,236	10,303
可呈報分部資產	758,340	615,996	124,289	105,215	882,629	721,211
可呈報分部負債	505,616	411,178	51,627	33,325	557,243	444,503

(ii) 可呈報分部收益、損益、資產及負債的對賬

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益		
可呈報分部收益	784,126	629,664
撇銷分部之間收益	<u>(12,327)</u>	<u>(4,985)</u>
綜合收益	<u><u>771,799</u></u>	<u><u>624,679</u></u>
可呈報分部利潤		
可申報分部利潤	123,765	106,884
未分配總部及公司除稅前利潤	<u>148</u>	<u>-</u>
綜合除稅前利潤	<u><u>123,913</u></u>	<u><u>106,884</u></u>
資產		
可呈報分部資產	882,629	721,211
未分配總部及公司資產	575,502	-
撇銷分部之間結餘	<u>(246,150)</u>	<u>(972)</u>
綜合總資產	<u><u>1,211,981</u></u>	<u><u>720,239</u></u>
負債		
可呈報分部負債	557,243	444,503
撇銷分部之間結餘	<u>(19,571)</u>	<u>(972)</u>
綜合總負債	<u><u>537,672</u></u>	<u><u>443,531</u></u>

5 其他收入

		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
	附註		
利息收入	(i)	5,843	15,347
政府補助	(ii)	16,293	10,564
按公平值計入損益計量的金融資產的變現 收益淨額		2,841	2,664
投資物業的公平值收益		234	2,266
按公平值計入損益計量的金融資產的估值 收益淨額		590	2,133
出售物業、廠房及設備的收益淨額		4	383
出售附屬公司的虧損		(176)	–
其他		1,047	122
		<u>26,676</u>	<u>33,479</u>

附註：

- (i) 利息收入指銀行現金的利息及以固定利率向第三方提供的貸款而應收的利息。
- (ii) 政府補助指多個中國部門發放的補貼。該等補貼並無附有未滿足的任何條件或未來責任。

6 除稅前利潤

除稅前利潤乃經扣除下列各項後計算：

(a) 員工成本

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	213,313	221,176
界定供款退休計劃的供款	12,207	15,076
	<u>225,520</u>	<u>236,252</u>

(b) 其他項目

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
無形資產的攤銷成本	1,366	1,293
折舊費用		
— 自有的物業、廠房及設備	2,120	2,380
預期信貸虧損		
— 貿易及其他應收款項及合約資產	10,236	10,303
核數師薪酬		
— 審核服務	1,415	739
上市開支	26,797	981
存貨成本	8,514	6,870
租賃開支		
— 短期租賃	3,607	2,056

7 綜合損益及其他全面收益表的所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收益表的稅項指：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期稅項—中國企業所得稅		
年內撥備	22,499	26,126
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	(437)	(3,104)
	<u>22,062</u>	<u>23,022</u>

(b) 稅項開支與按會計利潤以適用稅率計算的稅項的對賬：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除稅前利潤	123,913	106,884
除稅前利潤的名義稅項，按有關司法權區的適用稅率計算	30,978	26,721
中國優惠稅率的稅務影響	(9,200)	(5,667)
不可扣稅開支的稅務影響	771	745
未確認稅務虧損之稅務影響	186	1,223
使用過往年度未確認稅務虧損之稅務影響	(673)	—
	<u>22,062</u>	<u>23,022</u>

8 每股盈利

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
利潤		
本公司權益股東應佔利潤	<u>94,829</u>	<u>77,294</u>
	2020年 千股	2019年 千股

股份數量

加權平均普通股數目	<u>798,497</u>	<u>745,403</u>
-----------	----------------	----------------

截至2020年12月31日止年度的加權平均股份數目為798,497,000股普通股股份，包括緊隨配售完成後發行的加權平均股份數目250,000,000股普通股股份，以及緊隨資本化發行於2020年10月完成後的已發行股份數目750,000,000股普通股股份，其被視為於截至2020年12月31日止年度全年已發行。

為了計算2019年每股基本及攤薄盈利，上述750,000,000股普通股股份被視為在2019年全年已發行，並已根據第一物業於2019年9月新股發行後普通股數目的比例變化進行了追溯調整。

由於本集團截至2020年及2019年12月31日止年度並無潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

9 股息

(a) 應付本公司權益股東的股息各年應佔：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
報告期末後擬派末期股息每股普通股3.97港仙 (2019年：零)	<u>33,190</u>	<u>-</u>

報告期末後待股東批准的擬派末期股息於報告期末尚未確認為負債。

(b) 概無上一財年應佔的應付本公司權益股東股息於年內獲批准及支付。

(c) 於2020年及2019年，已宣派股息零及人民幣161,914,000元，第一物業已向其當時股東分別派付股息人民幣38,391,000元及人民幣123,523,000元。

於2020年，第一人居已向當時股東宣派及派付股息人民幣18,000,000元。

10 貿易及其他應收款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項	184,230	139,896
減：貿易應收款項撥備	<u>(47,843)</u>	<u>(37,769)</u>
	136,357	102,127
應收關聯方款項	124,011	39,259
按金及預付款項	19,168	19,961
預付增值稅	9,526	8,426
其他應收款項	19,332	14,823
減：其他應收款項撥備	<u>(624)</u>	<u>(624)</u>
	<u><u>307,770</u></u>	<u><u>183,972</u></u>

貿易應收款項主要與綠色人居解決方案領域的物業管理及服務所得收益有關。

應收關聯方款項為無抵押及不計息。

(a) 賬齡分析

於各報告期末，基於收益確認日期(與到期日相同)並扣除貿易應收款項減值撥備的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年內	96,210	87,367
1至2年	31,754	9,939
2至3年	5,661	4,026
3至4年	2,535	581
4至5年	<u>197</u>	<u>214</u>
	<u><u>136,357</u></u>	<u><u>102,127</u></u>

(b) 貿易應收款項減值

於報告期間，貿易應收款項的呆賬撥備變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	37,769	27,665
已確認信貸虧損	10,427	10,104
撇銷	(73)	-
出售附屬公司的影響	(250)	-
	<u>47,843</u>	<u>37,769</u>

11 貿易及其他應付款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項	77,414	38,380
應付關聯方款項	15,165	12,746
應付其他稅項及支出	11,498	7,736
應付股息	-	38,391
應計工資及其他福利	33,978	26,489
按金	44,643	33,583
其他應付款項及應計費用	71,344	46,634
	<u>254,042</u>	<u>203,959</u>

預期所有貿易及其他應付款項(包括應付關聯方款項)將於一年內按要求結算或償還。

於各報告期間末，貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年內	74,798	37,087
1至2年	2,164	1,019
2至3年	209	92
3年以上	243	182
	<u>77,414</u>	<u>38,380</u>

12 無須作出調整之報告期末後事項

(a) 收購一間公司的80%權益

於2021年3月10日，本公司透過一間全資附屬公司與若干第三方訂立收購協議，以收購大連亞航物業管理有限公司(一間主要從事提供物業管理服務的公司)的80%股權，代價為人民幣93.2百萬元。截至本綜合財務報表日期，上述收購事項尚未完成。

(b) 擬派發末期股息

於2021年3月22日，本公司董事建議派發末期股息。進一步詳情於附註9中披露。

業務回顧及展望

概覽

我們提供透過科技創新促進舒適生活的物業管理服務及涵蓋整個物業生命週期的綠色人居解決方案。我們致力於物業生命週期各階段為住宅及非住宅物業客戶提供數字互聯、綠色、健康的人居體驗。於2020年12月31日，我們於中國21個省及直轄市的72個城市訂約提供物業管理服務。

截至2020年12月31日止年度，我們見證了機遇及挑戰並存。儘管我們的業務於2020年上半年受到2019年新冠病毒爆發的不利影響，但我們於截至2020年12月31日止年度實現快速增長。我們的收益由截至2019年12月31日止年度的人民幣624.7百萬元增加23.5%至截至2020年12月31日止年度的人民幣771.8百萬元，而年內利潤由截至2019年12月31日止年度的人民幣83.9百萬元增加21.5%至截至2020年12月31日止年度的人民幣101.9百萬元，主要由於我們的在管總建築面積由2019年12月31日的13.7百萬平方米增長至2020年12月31日的19.1百萬平方米。

我們的股份於2020年10月22日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板成功上市（「上市」），對於我們而言乃一個重要的里程碑，並為我們的未來發展奠定了堅實基礎。我們相信，上市可令我們提高資本實力和企業管治水平，並增強我們的競爭優勢。

2020年業務及財務表現回顧

我們自三條業務線，即(i)物業管理服務、(ii)綠色人居解決方案及(iii)增值服務產生收益。

物業管理服務

我們的物業管理服務包括向物業開發商、業主及住戶提供的清潔、保安、園藝及維修及保養服務。截至2020年12月31日止年度，我們的物業管理服務收益約為人民幣321.6百萬元，較2019年同期增加17.9%。該增加主要由於在管總建築面積及項目總數增長所致。

下表載列於所示日期及所示期間按項目來源劃分的物業管理項目總數及在管總建築面積明細：

	於12月31日或截至該日止年度					
	2020年			2019年		
	項目數目	在管總建築面積		項目數目	在管總建築面積	
	千平方米	%		千平方米	%	
當代置業(中國)有限公司 及其附屬公司 (「當代置業集團」)	72	10,651	55.8	57	8,734	63.8
控股股東的其他聯繫人 ⁽¹⁾	7	1,230	6.4	9	1,728	12.6
第三方開發商	52	7,197	37.8	28	3,228	23.6
總計	<u>131</u>	<u>19,078</u>	<u>100.0</u>	<u>94</u>	<u>13,690</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 包括來自控股股東(定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」))的其他聯繫人(不包括當代置業集團)，即(i)當代投資集團有限公司及極地控股有限公司以及彼等各自的附屬公司及控股30%的公司(定義見上市規則)獲取的項目。

我們亦能快速增加自第三方開發商取得的合約總建築面積。下表載列於所示日期及所示期間本公司按項目來源劃分的合約項目數目、合約總建築面積及未交付總建築面積明細：

	於12月31日或截至該日止年度									
	合約 項目數目 ⁽¹⁾	2020年				2019年				
		合約總建築面積		未交付 總建築面積		合約 項目數目 ⁽¹⁾	合約總建築面積		未交付 總建築面積	
	千平方米	%	千平方米	%			千平方米	%	千平方米	%
當代置業集團	108	17,685	47.5	7,034	38.7	82	12,941	50.3	4,207	35.0
控股股東的其他聯繫人 ⁽¹⁾	21	3,827	10.3	2,597	14.3	19	3,032	11.8	1,304	10.8
第三方開發商	103	15,742	42.2	8,545	47.0	64	9,748	37.9	6,520	54.2
總計	<u>232</u>	<u>37,254</u>	<u>100.0</u>	<u>18,176</u>	<u>100.0</u>	<u>165</u>	<u>25,721</u>	<u>100.0</u>	<u>12,031</u>	<u>100.0</u>

截至2020年12月31日，合約總建築面積為約37.3百萬平方米，來自232個合約項目，其中面積為約19.1百萬平方米的131個合約項目已在我們的管理之下。

綠色人居解決方案

我們向物業開發商、業主及住戶提供綠色人居解決方案，包括(i)能源運維服務，我們運維能源站以提供中央供暖及製冷，作為由政府運營的中央供暖系統的一種選擇；(ii)綠色科技諮詢及系統安裝服務，我們設計及安裝能源系統及能源站以提升室內舒適度；及(iii)銷售我們自主開發的恐龍系列產品，其單獨整合新風通風、空調、淨化及濕度調節能力，為購買及安裝多個裝置提供有效替代選擇。

下表載列於所示期間按服務類別劃分的綠色人居解決方案的收益：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
能源運維服務	101,918	52.7	88,756	57.4
系統安裝服務	50,361	26.0	34,278	22.2
綠色科技諮詢服務	27,725	14.3	19,484	12.6
恐龍系列產品銷售	13,467	7.0	12,032	7.8
總計	193,471	100.0	154,550	100.0

增值服務

我們主要向非業主、業主及住戶提供五類增值服務，即(i)協銷服務、(ii)停車場管理服務、(iii)家居服務、(iv)公共區域租賃服務及(v)前期規劃及設計諮詢服務。

下表載列於所示期間按服務類型劃分的增值服務收益：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
向非業主提供增值服務				
協銷服務	135,214	52.7	91,541	46.4
前期規劃及設計諮詢服務	4,163	1.6	8,904	4.5
小計	139,377	54.3	100,445	50.9
社區增值服務				
停車場管理服務	49,782	19.4	46,317	23.5
家居服務	57,413	22.4	32,253	16.3
公共區域租賃服務	10,106	3.9	18,296	9.3
小計	117,301	45.7	96,866	49.1
總計	256,678	100.0	197,311	100.0

新冠病毒爆發的影響

新冠疫情的全球爆發為包括物業管理服務行業在內的全球經濟帶來了全所未有的挑戰。為應對席捲全球的新冠疫情，我們出於員工及我們所服務社區客戶的安全考慮，採取多項措施，以防範疾病傳播或降低感染風險，其中包括設置體溫檢測控制點，定期對我們在管物業的公共區域、廢物處理單元、電梯及通風系統進行清潔及消毒，將洗手液及一次性手套放置在公共場所及為員工提供合適的防護用具。

儘管我們的業務因中國政府為應對2020年上半年新冠疫情爆發而採取的措施而暫時受阻，經營活動暫遭中斷，包括(i)延遲交付我們其中一項簽約物業管理項目；(ii)暫時中止我們的各個項目，包括正在進行的綠色技術諮詢項目、系統安裝項目及恐龍系列產品、物業開發及重建項目；以及(iii)由於暫時關閉銷售和租賃辦事處而減少了我們的服務需求，於2020年下半年，我們所有的服務、項目和系統均已全面恢復運作，並且我們並無遭遇業務營運及供應鏈的任何重大中斷，亦無遭遇任何終止物業管理合約及綠色人居解決方案聘約的情況。我們亦未遭遇任何員工短缺或物業管理費中斷收取的情況。

在管理層的領導下及員工的努力下，我們的業務於截至2020年12月31日止年度如原計劃發展壯大，我們於截至2020年12月31日止年度的收益較2019年同期增加。總體而言，我們認為疫情爆發並無對我們截至2020年12月31日止年度的營運及財務表現造成任何重大不利影響。

業務展望

我們的使命是為客戶提供數字互聯、綠色、健康的人居體驗。為實現這一目標，我們將繼續實施下列策略：

- **透過多種渠道持續擴充我們的物業管理業務規模。**我們將進行若干業務發展活動以提高我們在物業開發商客戶中的知名度並擴大市場份額，包括(i)鞏固與監督及管理物業開發項目的公司以及能夠通過建立物業開發項目可視化仿真促進有效管理的數字孿生服務提供商的現有關係及建立新的聯係，(ii)與通常參與開發商業物業及公共設施初期階段的物聯網(「物聯網」)服務供應商建立關係，及(iii)通過參加更多行業會議及投標，針對第三方開發商開展更多營銷及公關活動。我們亦擬策略性收購或投資中小型物業管理公司。誠如本公司日期為2021年3月10日的公告所披露，本集團與(其中包括)北京同合物業管理有限公司訂立股權轉讓協議，據此，本集團已同意以人民幣93,200,160元的總代價收購大連亞航物業管理有限公司(一間根據中國法律成立的公司，主要從事提供物業管理服務)的80%股權。截至2021年3月10日，大連亞航物業管理有限公司在遼寧、天津、四川、北京、陝西、湖南及湖北等地管理約150個物業管理項目，在管總建築面積約為19.0百萬平方米。我們將繼續確定適當標的，將業務擴張重心放在京津冀、長江三角洲地區、珠江三角洲地區及山西省。
- **投資能源運維項目及取得能源運維權。**於2020年，我們取得若干新能源運維項目，包括於河南省商丘及於河北省承德的涵蓋供熱面積分別超過0.4百萬平方米及0.09百萬平方米的能源運維項目。我們將通過投資新能源營運項目、收購及升級現有能源營運項目以及提供維保服務來提升我們的業務。我們將於評估能源運維項目的潛在投資時考慮包括物業性質、地點、規模及投資回報等在內的標準。我們偏愛一線及二線城市及郊區，為住宅社區、商用辦公室、學校及醫院服務。根據特定項目的需求，我們定制服務以期獲得長期運維權。

- **發展智慧社區及提升我們的資訊科技系統。**我們將通過硬件升級提升我們的資訊科技系統及發展智慧社區，以改善客戶體驗，從而提升我們的經營業績。尤其是，我們將開發並持續升級一個多功能且人性化的線上平台，以改善業主及住戶的居住體驗。我們亦將建立物聯網平台以集中協調住宅社區保安及能源數據收集。該平台將由有關訪問控制及監控設施以及能源數據收集設備的硬件升級支持。我們亦計劃實施類似的軟件及硬件升級計劃，以打造自動停車場管理系統及其他安全系統。此外，我們將加強資訊科技系統，因為其對我們的業務及行政職能至關重要。我們亦擬開發三個線上平台以支持我們的僱員、高級管理人員及客戶就我們的業務進行日常交流。
- **持續研發並商業化的綠色科技。**我們將繼續研發有助於我們打造舒適綠色社區的綠色科技。我們將深入研究讓我們實現「四恆目標」的能源系統技術。例如，我們將研究與地源熱泵系統有關的跨季節能源存儲功能；其中一個研究項目與在冬季存儲能源，以在夏季用於提供中央製冷有關。我們將探索透過使用物聯網、大數據及人工智能技術營運能源站，以提高我們的營運效率的可能性。我們亦將繼續主要通過提升現有硬件升級恐龍系列產品，以完善其現有功能。此外，作為我們的綠色環保舉措，我們將提供全方位的減碳相關諮詢服務和低碳開發管理服務，例如碳排放檢查、低碳環保諮詢、綜合節能設計及營運服務。
- **繼續吸引及培養人才。**我們相信，僱員的才能對本集團的長期增長至關重要。我們實施招聘及培訓計劃，包括「將才計劃」、「匠才生計劃」及「精兵營」，以吸引及挽留人才。此外，我們亦將擴大我們為招聘特殊人才而成立的「獵鷹別動隊」。

管理層討論及分析

收益

我們的收益由截至2019年12月31日止年度的人民幣624.7百萬元增加23.5%至2020年同期的人民幣771.8百萬元。

物業管理服務

物業管理服務產生的收益由截至2019年12月31日止年度的人民幣272.8百萬元增加約17.9%至2020年同期的人民幣321.6百萬元。該增加主要由於(i)我們的在管總建築面積由2019年12月31日的13.7百萬平方米增加約39.4%至2020年12月31日的19.1百萬平方米，原因為物業管理項目數目由2019年12月31日的94個增加至2020年12月31日的131個。

綠色人居解決方案

綠色人居解決方案產生的收益由截至2019年12月31日止年度的人民幣154.6百萬元增加約25.2%至2020年同期的人民幣193.5百萬元。該增加主要由於(i)能源運維建築面積由2019年的4.8百萬平方米增加至2020年的6.7百萬平方米，令能源運維服務所得收益增加，及(ii)自系統安裝服務產生的收益因相關項目數目由2019年的28個增加至2020年的46個而增加。

增值服務

增值服務產生的收益由截至2019年12月31日止年度的人民幣197.3百萬元增加約30.1%至2020年同期的人民幣256.7百萬元。該增加主要由於(i)協銷服務及初步規劃及設計諮詢服務所得收益因在管總建築面積及項目數目增加而增加，及(ii)我們於2020年積極發展的家居服務所得收益增加。

銷售成本

銷售成本由截至2019年12月31日止年度的人民幣407.2百萬元增加約23.9%至2020年同期的人民幣504.5百萬元。該增加主要與我們的業務擴張一致。

毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由截至2019年12月31日止年度的人民幣217.5百萬元增加約22.9%至2020年同期的人民幣267.3百萬元。

毛利率由截至2019年12月31日止年度的34.8%減少至2020年同期的34.6%。該減少主要由於我們綠色人居解決方案及增值服務的毛利率減少(為我們物業管理服務的毛利率增加而遭部分抵銷)所致。

物業管理服務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的26.8%增加至2020年同期的27.0%，主要由於(i)經營效率因項目管理及內部監控程序完善而提升，及(ii)2020年有利的政府稅務政策令我們的成本有所減少。

綠色人居解決方案的毛利率由截至2019年12月31日止年度的34.3%減少至2020年同期的33.8%，主要由於建設若干擁有相對較低毛利的大型項目。

增值服務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的46.3%減少至2020年同期的44.9%，主要由於我們的公共區域租賃服務及協銷服務所得收益因新冠疫情爆發而減少。

其他收入

其他收入由截至2019年12月31日止年度的人民幣33.5百萬元減少約20.3%至2020年同期的人民幣26.7百萬元。該減少主要由於利息收入及投資物業的公平值收益減少。

銷售開支

銷售開支由截至2019年12月31日止年度的人民幣8.1百萬元增加約18.5%至2020年同期的人民幣9.6百萬元。該增加主要由於我們為業務擴充組織更多營銷活動。

行政開支

行政開支由截至2019年12月31日止年度的人民幣135.8百萬元增加約17.6%至2020年同期的人民幣159.7百萬元，主要由於(i)上市開支增加；及(ii)法律及專業費用增加。我們的行政開支(不包括上市開支)佔收益百分比由2019年的21.6%下降至2020年的17.2%。

所得稅

所得稅由截至2019年12月31日止年度的人民幣23.0百萬元減少約3.9%至2020年同期的人民幣22.1百萬元。該減少主要歸因於去年未確認動用稅項虧損的影響。

年內利潤

由於上文所述，年內利潤由截至2019年12月31日止年度的人民幣83.9百萬元增加21.5%至截至2020年12月31日止年度的人民幣101.9百萬元。

年度利潤(撇除一次性上市開支的影響)增長41.5%，從截至2019年12月31日止年度的約人民幣84.6百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣119.7百萬元。淨利率(撇除一次性上市開支的影響)增長2個百分點至截至2020年12月31日止年度的約15.5%。

截至2020年12月31日止年度的本公司權益股東應佔利潤(撇除一次性上市開支的影響)增長44.4%，從截至2019年12月31日止年度的人民幣78.0百萬元增加至人民幣112.6百萬元。

貿易及其他應收款項

截至2020年12月31日，貿易及其他應收款項為人民幣307.8百萬元，較2019年的人民幣184.0百萬元增加人民幣123.8百萬元或67.3%，主要乃由於業務擴張及收益增加。

貿易及其他應付款項

截至2020年12月31日，貿易及其他應付款項為人民幣254.0百萬元，較2019年的人民幣204.0百萬元增加人民幣50.0百萬元或24.5%，主要乃由於我們的採購活動因業務擴張而增加所致。

資本架構

我們的總資產由截至2019年12月31日的人民幣720.2百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣1,212.0百萬元。我們的總負債由截至2019年12月31日的人民幣443.5百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣537.7百萬元。資產負債率由截至2019年12月31日的61.6%減少至截至2020年12月31日的44.4%。

流動比率(即截至有關日期的流動資產除以流動負債)由截至2019年12月31日的1.51增加至截至2020年12月31日的2.16。

流動資金、資本資源及資本負債率

截至2020年12月31日止年度，我們主要透過內部資源、銀行借款及與上市有關的本公司股份的全球發售(「**全球發售**」)所得款項為營運撥資。我們主要將現金用於支付員工成本、服務及物料購置以及其他營運資金需求。我們的現金及現金等價物由截至2019年12月31日的人民幣260.1百萬元增加181.3%至截至2020年12月31日的人民幣731.7百萬元，主要由於全球發售所得款項所致。

資本負債率(即計息借款總額除以權益總額)由截至2019年12月31日的0.04減少至截至2020年12月31日的零，主要因為我們已償還所有銀行貸款。

資本開支

我們的資本開支由截至2019年12月31日止年度的人民幣10.5百萬元減少63.8%至2020年同期的人民幣3.8百萬元。我們的資本開支主要用於購買辦公及其他設備及軟件。我們主要通過經營活動產生的現金流量為資本開支撥資。

債務

銀行貸款

截至2020年12月31日，我們已還清所有銀行貸款(截至2019年12月31日，約人民幣10百萬元須於一年內或按要求償還，並已抵押或擔保)。截至2020年12月31日，本集團並無任何銀行融資(截至2019年12月31日本集團銀行融資合共人民幣10.0百萬元未獲動用)。

或然負債

截至2020年12月31日，我們並無任何重大或然負債、擔保或本集團任何成員公司並無牽涉懸而未決或遭威脅提出而可能對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的任何重大訴訟或申索。

末期股息

董事會建議就截至2020年12月31日止年度派發末期股息每股3.97港仙，總額為39.7百萬港元。此末期股息須經本公司的股東(「股東」)於2021年6月21日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上批准方可作實，並預期於2021年7月12日派付予於2021年6月29日名列本公司股東名冊的股東。

資產抵押

截至2020年12月31日，本集團並無對其資產作出任何抵押。

報告期後重大事項

誠如本公司日期為2021年3月10日的公告所披露，本集團與(其中包括)北京同合物業管理有限公司訂立股權轉讓協議，據此，本集團已同意以人民幣93,200,160元的總代價收購大連亞航物業管理有限公司(一間根據中國法律成立的公司，主要從事提供物業管理服務)的80%股權。截至2021年3月10日，大連亞航物業管理有限公司在遼寧、天津、四川、北京、陝西、湖南及湖北等地管理約150個物業管理項目，在管總建築面積約為19.0百萬平方米。

除本公告所披露者外，2020年12月31日後並無可能對截至本公告日期的經營及財務表現造成重大影響的重大事項。

外匯風險與對沖

本集團主要在中國內地經營業務，大部分交易以人民幣列值及結算。本集團並未對沖其外匯風險，但將密切監控該風險，並將於必要時採取措施以確保外匯風險可控。

重大收購事項及未來重大投資計劃

截至2020年12月31日止年度，本集團並無進行任何重大投資、收購或出售事項。此外，除本公司日期為2020年10月12日的招股章程(「招股章程」)中「業務」及「未來計劃及所得款項用途」章節所披露的擴張計劃外，本集團並無重大投資或收購重大資本資產或其他業務的具體計劃。然而，本集團將繼續物色業務發展的新機遇。

股東週年大會

本公司將於2021年6月21日舉行股東週年大會。召開股東週年大會之通告將於適當時候以上市規則規定之形式刊發及寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席股東週年大會的股東身份，本公司將於2021年6月16日至2021年6月21日期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票證書須不遲於2021年6月15日下午4時30分送交本公司香港證券登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號香港合和中心54樓，以作登記。

為釐定有權收取末期股息的股東身份，本公司亦將於2021年6月25日至2021年6月29日期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲得末期股息，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票證書須不遲於2021年6月24日下午4時30分送交本公司香港證券登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號香港合和中心54樓，以作登記。

公司資料

本公司於2020年1月20日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，且股份於2020年10月22日(「上市日期」)於聯交所主板上市。

僱員

截至2020年12月31日，本集團共有2,355名僱員，幾乎所有僱員均在中國。

我們的成功取決於我們吸引、挽留和激勵合資格人員的能力。我們僱員的薪酬待遇一般包括薪金及花紅。我們按資歷及年資等因素釐定僱員薪酬。僱員亦可獲得福利，包括醫療、退休福利、工傷保險及其他雜項福利。我們向僱員作出強制性社保基金供款，以提供退休、醫療、工傷、生育及失業福利。

所得款項用途

本公司於2020年10月22日在聯交所上市。全球發售所得款項淨額約為571.2百萬港元，將根據招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載的所得款項擬定用途使用。

下表載列全球發售所得款項淨額用途的情況⁽¹⁾：

所得款項擬定用途	金額佔所得款項百分比 (%)	全球發售所得款項金額	截至2020年12月31日已動用所得款項金額 (百萬港元)	截至2020年12月31日未動用所得款項金額	未動用所得款項結餘的時間表
戰略收購或投資物業管理公司	50.0	285.6	–	285.6	2023年底前
投資能源運維項目及取得能源運維權	20.0	114.2	–	114.2	2023年底前
研究及開發綠色科技	5.0	28.6	–	28.6	2023年底前
升級恐龍1號及2號	1.0	5.7	–	5.7	2023年底前
升級恐龍3號	2.0	11.4	–	11.4	2023年底前
研究與地源熱泵系統有關的跨季節能源存儲功能	0.75	4.3	–	4.3	2023年底前
研究通過物聯網系統、大數據及人工智能技術經營能源站的自動化方法	1.25	7.1	–	7.1	2023年底前
發展智慧社區及提升我們的資訊科技系統	10.0	57.1	–	57.1	2023年底前
升級內部系統	2.8	16.0	–	16.0	2023年底前
發展智慧社區	7.2	41.1	–	41.1	2023年底前
吸引及培養人才	5.0	28.6	–	28.6	–
擴大「將才計劃」及「匠才生計劃」的招聘活動	4.175	23.8	–	23.8	–
補充現有培訓項目	0.825	4.7	–	4.7	–
一般業務運營及營運資金	10.0	57.1	0.3	56.8	–
總計	100.0	571.2	0.3	570.9	2023年底前

附註：

1. 表中的數字乃概約數字。

購股權計劃

購股權計劃由股東於2020年9月25日有條件批准及採納，其須待上市時方可落實。購股權計劃的目的在於給予本公司一個途徑獎勵已對或將對本集團作出貢獻的本集團任何董事或僱員及挽留僱員，以及鼓勵僱員致力於提升本公司的價值及推動本公司長遠發展。購股權計劃將本公司的價值與參與者的利益連繫起來，讓參與者與本公司共同發展，並提升本公司的企業文化。

除非經本公司於股東大會或經董事會提前終止，否則購股權計劃自2020年9月25日起計十年期間內有效。截至2020年12月31日，本公司並無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權，因此並無購股權獲行使、註銷或失效。因此，根據購股權計劃可供授出的股份總數為100,000,000股，佔本公司截至上市日期已發行股份總數的10%。

約整

本公告所載之若干金額及百分比數字已作四捨五入之調整。任何表格所列總數與數額總和的任何差異皆因約整所致。

其他資料

企業管治守則

本集團致力維持高水準的企業管治，以保障股東的權益並提升企業價值與問責性。本公司已採納上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)，作為其管治守則。自上市日期起直至本公告日期止期間(「**相關期間**」)，本公司一直遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。本公司將繼續檢討及監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)，作為其自身有關董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等於相關期間內一直遵守標準守則所載的標準規定。

購買、出售或贖回上市證券

除全球發售外，於相關期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

董事會已設立審核委員會(「**審核委員會**」)，成員包括三名獨立非執行董事，即孫靜女士(主席)、朱彩清女士及程鵬先生。審核委員會的主要職責為檢討及監督本公司的財務申報程序、風險管理及內部監控。審核委員會已審閱本集團截至2020年12月31日止年度之綜合年度業績。

畢馬威會計師事務所的工作範圍

本集團核數師畢馬威會計師事務所(執業會計師)已將初步業績公告所載本集團於2020年12月31日的綜合財務狀況表、截至2020年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表及其相關附註的財務數字，與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載金額比較，發現該等金額一致。根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港查證準則，畢馬威會計師事務所在此方面進行的工作並不構成審計、審閱或其他查證工作，故核數師並無發表任何查證。

刊發年度業績及2020年年報

本年度業績公告登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.firstservice.hk)，而載有上市規則規定的所有資料的本公司截至2020年12月31日止年度之年報將適時寄發予股東並於上述網站登載。

承董事會命
第一服务控股有限公司
董事長
張鵬

香港，2021年3月22日

於本公告日期，執行董事為劉培慶先生、賈岩先生、金純剛先生及朱莉女士；非執行董事為張鵬先生及龍晗先生；以及獨立非執行董事為孫靜女士、朱彩清女士及程鵬先生。